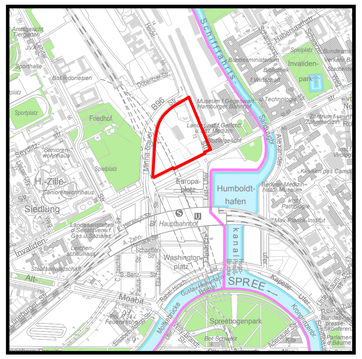
Übersichtskarte 1:10 000



N

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Teilflächen des Kerngebietes MK 1 sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieb des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Dies gilt nicht für Treppenhäuser, die im Zusammenhang mit den übrigen zulässigen Nutzungen stehen. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In den Teilflächen des Kerngebietes MK 2E und MK 3E sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig.
In den Teilflächen des Kerngebietes MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind, können im MK 2 , MK 3 und MK 4 ausnahmsweise nur im ersten Vollgeschoss zugelassen werden.

1.3 In den Teilflächen des Kerngebietes MK 2 und MK 2E sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

1.4 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

1.5 Im Kerngebiet können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 In den Teilflächen des Kerngebietes MK 2 und MK 2E können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 20,0 m² und bis zu einer Höhe von 2,5 m je Dachaufbau über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten. Die Dachaufbauten sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei Einhaltung des Winkels von 60° einzuhausen.

Dies gilt nicht für die Teilflächen des Kerngebietes für die eine Oberkante von 84,0 m bzw. 69,0 m über Gehweg festgesetzt sind. Hier sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkanten nicht zulässig.

2.3 Im Kerngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug- und Abluftrohre über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurücktreten.

2.4 In den Teilen des Kerngebietes, in denen die Traufhöhe festgesetzt ist, ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante eine weitere Bebauung nur zulässig, wenn diese in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze zurückgesetzt ist.

2.5 Die festgesetzte Arkade muss eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m haben. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf maximal 15 % der Grundfläche der Arkade betragen.

3. Unterbaubare Grundstücksflächen

3.1 Das Kerngebiet ist mit Ausnahme der unterhalb der Fläche „unterirdische planfestgestellte S-Bahn" mit einem Fahrrecht zu belastenden Fläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 und der planfestgestellten Anlagen der U-Bahn und der S-Bahn vollständig unterbaubar, soweit die Belange der Planfeststellung dem nicht entgegenstehen.

3.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Punkten A_1, A_2, A_3, A_4 A_1 ist unterhalb von 1,5 m unter der Geländeoberfläche eine bauliche Anlage in einer Breite von maximal 10 m, die der unterirdischen Verbindung der angrenzenden Baugrundstücke dient, zulässig.

4. Weitere Arten der Nutzungen

4.1 Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze an der Invalidenstraße und an der Minna-Cauer-Straße ist zwischen den Punkten B_1, B_2, B_3, B_4 und B_5 sowie zwischen B_6 und B_7 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen schwingungstechnisch abgekoppelt von den planfestgestellten Verkehrsanlagen der Fern -, Regional - und U- und S-Bahn errichtet werden.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

5.3 Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK 2E oberhalb des 4. Vollgeschosses entlang des Platzes zur Minna-Cauer-Straße hin bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit notwendigen Fenstern von der belasteten Straße abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, aber wenigstens zwei Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern von der belasteten Straße abgewandt sein.

Aufenthaltsräume (mit Ausnahme von Küchen) in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die nur Fenster an Fassaden entlang des Platzes zur Minna-Cauer-Straße hin haben, müssen oberhalb des 4. Vollgeschosses mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden

6. Dachbegrünung

Im Kerngebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen für die eine Oberkante von 84,0 m bzw. 69,0 m über Gehweg festgesetzt ist sowie für technische Einrichtungen, Terrassen und für Beleuchtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen darf maximal 40 % betragen.

7. Fahrrecht

Im Kerngebiet ist die Fläche unterhalb der Fläche „unterirdische planfestgestellte S-Bahn" in einer Tiefe von 28,0 m über NN einschließlich des darüber liegenden Raums bis 19,0 m über NN mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der S-Bahn zu belasten.

8. Gestaltungsregelung/Ausschluss von Werbeanlagen

Im Kerngebiet sind Werbescreens, LED Tafeln und LED Laufbänder an Außenwänden und Fassaden sowie auf Dächern nicht zulässig.

9. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Auf den Flächen „planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der S-Bahn", „planfestgestellter Sicherheitsstreifen der S-Bahn" und „planfestgestelltes unterankertes Areal der S-Bahn" ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung der planfestgestellten Zwecke unzulässig.

10. Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses vom 12.09.1995 - sowie der im Nachgang erfolgten Plangenehmigungen und Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses - realisierten Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich (Fern- und Regionalbahn, U-Bahn).

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes am 17. Februar 2005 sowie dem durch Änderungsbeschluss 2010 verbindlichem Fachplanungsrecht für die S-Bahn "S21 Nordringanbindung bis Lehrter Bahnhof". Dies schließt den Sicherheitsstreifen für die S-Bahn S 21 und das unterankerte Areal außerhalb des Tunnelbauwerkes sowie die temporäre Baustelleneinrichtungsfläche mit ein.

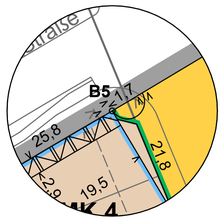
Hinweise:

1. Bauliche Anlagen, die nach Art und Umfang geeignet sind, eine Gefährdung für das Trogbauwerk hervorzurufen, dürfen nur mit der Zustimmung der DBAG errichtet werden und die Bautätigkeit ist mit dem Betreiber der S 21 abzustimmen.

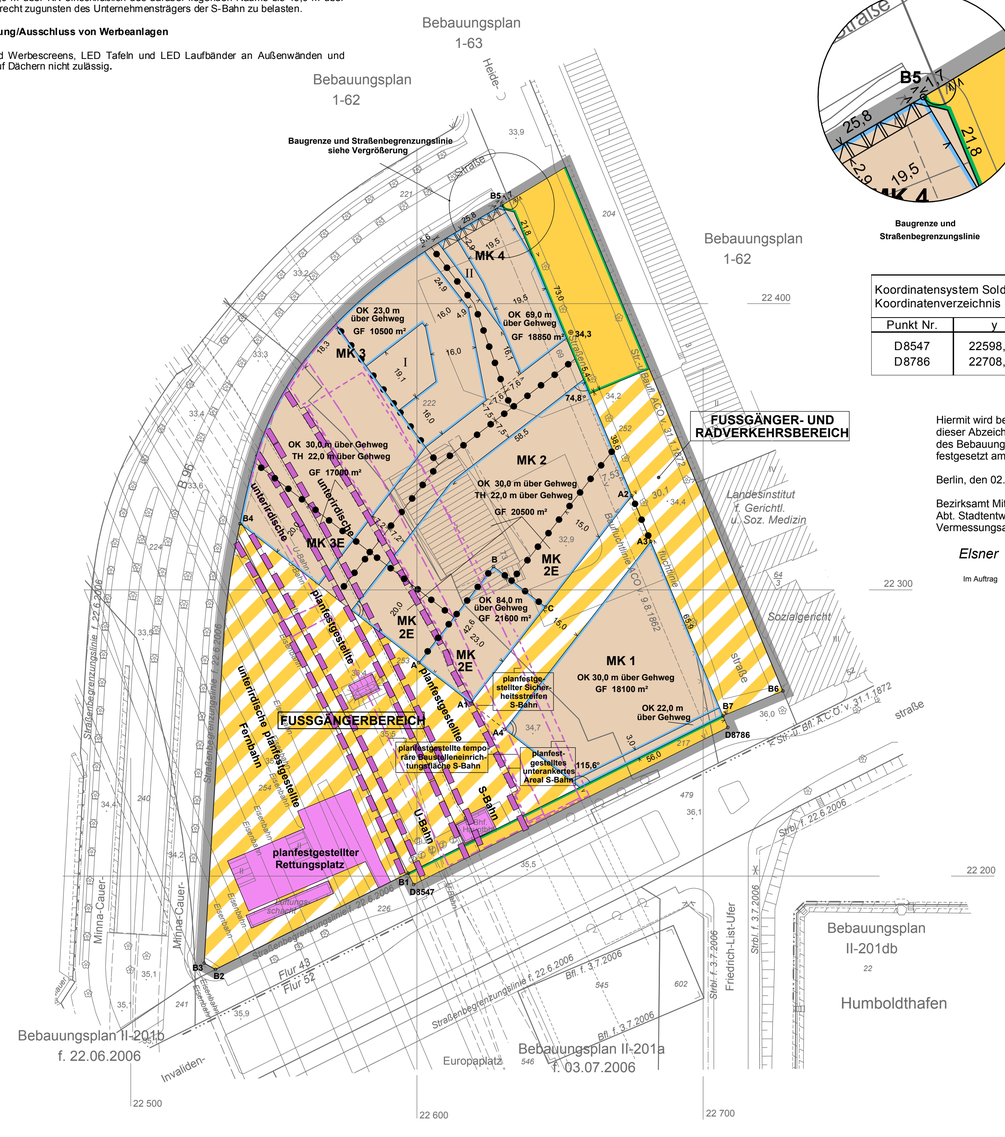
2. Zur Berücksichtigung der Belange der Verteidigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude mit einer zulässigen Oberkante von 84,0 m über Gehweg die Wehrbereichsverwaltung Ost zu beteiligen.

Vergrößerung

Maßstab 1:500



Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie



Koordinatensystem Soldner Berlin (Netz 88) Koordinatenverzeichnis		
Punkt Nr.	y	x
D8547	22598,86	22197,08
D8786	22708,59	22251,94

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes II-201c, festgesetzt am 25.10.2010 übereinstimmt.

Berlin, den 02.12.2010

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt

Elsner

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

II - 201c

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000
Stand Februar 2010

Abzeichnung

Bebauungsplan II - 201c

für das Gelände zwischen

Minna-Cauer-Straße, Heidestraße und Invalidenstraße
sowie einen Abschnitt der Heidestraße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO) WS
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) WR
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) WA
Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO) WB
Dorfgebiet § 5 BauNVO) MD
Mischgebiet § 6 BauNVO) MI
Kerngebiet § 7 BauNVO) MK
Gewerbegebiet § 8 BauNVO) GE
Industriegebiet § 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) § 10 BauNVO) SO z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO) SO z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) WR z.B. 2 WE
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. (2,7)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,0) bis (2,7)
Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl 3,5
Baumasse BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
oberirdische Hauptversorgungsleitungen Hochspannungsleitung

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. (V)
offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise g
Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 33,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. OK 124,5 m über NHN
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Fläche
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn
unterankertes Areal S-Bahn
Sicherheitsstreifen S-Bahn
unterirdische Bahnanlage
Bahnanlage auch
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 26.02.2010

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

für die Abteilung III
Vermessungsamt Mitte
Willamowski
Amtsleiter

für die Abteilung II
A. Schoen
Leiterin des Hauptstadtreferats

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 09.04.2010 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 01.07.2010 erhalten.

Berlin, den 09.09.2010
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung II
Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuche durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 25.10.2010
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 06.11.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 491 verkündet worden.